



## **Ejendomsselskabet ApS AF 20/5 1991**

Krogsbækvej 13B  
2610 Rødovre  
CVR-nr. 60 29 81 14

### **Årsrapport for 2022/23**

(42. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 20. september 2023

---

Thomas Niebuhr  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ejendomsselskabet ApS AF 20/5 1991.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 20. september 2023

### Direktion

Thomas Niebuhr  
adm. direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet ApS AF 20/5 1991***

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet ApS AF 20/5 1991 for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 20. september 2023

Boreco  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 07 49 81

Morten Plenge  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35446

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet ApS AF 20/5 1991 Krogsbækvej 13B 2610 Rødovre  CVR-nr.: 60 29 81 14 Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023 Stiftet: 1. august 1981 Regnskabsår: 42. regnskabsår Hjemsted: Rødovre
<b>Direktion</b>	Thomas Niebuhr, adm. direktør
<b>Revisor</b>	Boreco Statsautoriseret revisionspartnerselskab Vindingevej 10 4000 Roskilde

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, håndværk og industri.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022/23 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 2.670.077, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 25.804.686.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet ApS AF 20/5 1991 for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning, indregnes i resultatopgørelsen, når hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-  
ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

##### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.357.361</b>	<b>1.578.010</b>
Personaleomkostninger	1	-570.304	-544.147
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>2.787.057</b>	<b>1.033.863</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-1.300
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.787.057</b>	<b>1.032.563</b>
Finansielle indtægter		3.131	135.149
Finansielle omkostninger		-249.861	-193.750
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.540.327</b>	<b>973.962</b>
Skat af årets resultat	2	129.750	-214.519
<b>Årets resultat</b>		<b>2.670.077</b>	<b>759.443</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		385.000	0
Overført resultat		2.285.077	759.443
		<b>2.670.077</b>	<b>759.443</b>

## Balance 30. juni

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	46.153.000	48.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>46.153.000</b>	<b>48.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>46.153.000</b>	<b>48.400.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		662.695	368.290
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18.447	17.738
Andre tilgodehavender		827.683	1.134.819
Periodeafgrænsningsposter		228.287	128.060
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.737.112</b>	<b>1.648.907</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>745.531</b>	<b>64.649</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.482.643</b>	<b>1.713.556</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>48.635.643</b>	<b>50.113.556</b>

## Balance 30. juni

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		202.000	202.000
Overført resultat		25.217.686	22.932.609
Foreslået udbytte for regnskabsåret		385.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>25.804.686</b>	<b>23.134.609</b>
Hensættelse til udskudt skat		5.024.625	5.763.445
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>5.024.625</b>	<b>5.763.445</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.972.556	6.273.337
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>5.972.556</b>	<b>6.273.337</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	310.740	362.161
Banker		0	763.526
Modtagne forudbetalinger fra kunder		571.725	596.025
Leverandører af varer og tjenesteydelser		251.358	134.834
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.688.333	12.613.035
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		293	123.301
Selskabsskat		609.070	202.994
Anden gæld		1.402.257	121.289
Periodeafgrænsningsposter		0	25.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.833.776</b>	<b>14.942.165</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>17.806.332</b>	<b>21.215.502</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>48.635.643</b>	<b>50.113.556</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	202.000	22.932.609	0	23.134.609
Årets resultat	0	2.285.077	385.000	2.670.077
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>202.000</b>	<b>25.217.686</b>	<b>385.000</b>	<b>25.804.686</b>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	563.289	538.864
Andre omkostninger til social sikring	<u>7.015</u>	<u>5.283</u>
	<b><u>570.304</u></b>	<b><u>544.147</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	609.070	202.994
Årets udskudte skat	<u>-738.820</u>	<u>11.525</u>
	<b><u>-129.750</u></b>	<b><u>214.519</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investeringsejendomme
Kostpris 1. juli 2022		21.152.456
Tilgang i årets løb		3.000.000
Afgang i årets løb		<u>-5.247.000</u>
Kostpris 30. juni 2023		<u>18.905.456</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022		<u>27.247.544</u>
Værdireguleringer 30. juni 2023		<u>27.247.544</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>		<b><u>46.153.000</u></b>

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4 % - 5%. Det kan opgøres til 4,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	4,0	4,5	5,0
Dagsværdi	43.022.000	46.153.000	53.778.000
Ændring i dagsværdi	-3.131.000	0	7.625.000

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.635.498	6.283.296	310.740	4.647.493
	<b>6.635.498</b>	<b>6.283.296</b>	<b>310.740</b>	<b>4.647.493</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Klielco Køleservice ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2023 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 30. juni 2023 eller senere.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets realkreditlån på t.kr. 6.283 er der taget pant i selskabets ejendomme, som har en regnskabsmæssig værdi på i alt t.kr. 43.386.